



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 SEP 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 3 de noviembre de 2009, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Reglamento vigente; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2017-3414-SOT-1377**, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de octubre de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y separación de colindancias) por los trabajos que se realizan en calle Anatole France número 336, colonia Polanco III sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue concluida mediante Resolución Administrativa de fecha 30 de octubre de 2018, en los siguientes términos: -----

"(...) RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Anatole France, número 336, colonia Polanco III sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en Polanco, le corresponde la zonificación H 4/30 150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m²). Adicionalmente, le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 5 niveles -----

Cuenta con Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3197/2015, de fecha 16 de diciembre de 2015, para un proyecto de construcción de obra nueva para 4 departamentos en 4 niveles, con una altura de 14.40 metros sobre nivel de banqueteta y una superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 1,011.57 m². -----



Expediente: PAOT-2017-3414-SOT-1377

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 5 niveles en etapa de acabados, desplantados en la totalidad del predio, sin restricciones en el frente del predio, con letrero con los datos de la obra y con la separación de colindancias de 31 cm. cubiertas por tapajuntas. -----
3. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante, así como conservación patrimonial), así como en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
4. La construcción no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio FMH-B-046-2016, e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente 2082/2017/OB, valorar la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en Polanco. -----
6. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1461, y determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----
7. Corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real 121-94-137-7, con número de cuenta catastral 033_079_07, correspondiente al inmueble ubicado en calle Anatole France, número 336, colonia Polanco III sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, por lo que procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se apegue a las disposiciones jurídicas aplicables al presente caso (...).-----

Al respecto, mediante escrito ingresado con esta Entidad en fecha 11 de agosto de 2022, una persona que se ostentó como apoderado Legal de la persona propietaria del inmueble denunciado, presentó recurso de inconformidad por diversos actos emitidos en el expediente al rubro citado, en razón de lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 14, 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos



Expediente: PAOT-2017-3414-SOT-1377

Mexicanos; 3º, 4º, 5º, 12, 13 y 16 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1º, 2º, 5º fracción XXVI, 6º fracción II, 10 fracción XVIII y 35 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; 1º, 49 fracción II y 51 fracción IV de su Reglamento, así como 112, 113 y 120 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, dictó en fecha 06 de septiembre de 2022, la Resolución al RECURSO DE INCONFORMIDAD número 05/2022, en los siguientes términos:-----

"(...) PRIMERO.- Ha resultado fundado y suficiente el agravio PRIMERO expresado por el recurrente en el recurso de inconformidad para revocar la resolución de fecha 30 de Octubre de 2018, emitida en el expediente en que se actúa, de conformidad con el considerando QUINTO de la presente resolución, únicamente para el efecto de que se emita una nueva resolución administrativa reiterando las violaciones detectadas en el procedimiento de investigación pero dejando sin efecto el punto 7 del capítulo denominado "RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN", situación que se hace extensiva a los oficios con números de folio PAOT-05-300/300-011230-2018 de fecha 7 de diciembre de 2018, PAOT-05-300/300-03668-2019 de fecha 09 de mayo de 2019 y PAOT-05-300/300-02560-2022 de fecha 04 de abril de 2022, a través de los cuales se solicitó al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México la custodia del folio real y la prórroga del mismo, ya que son producto de un acto viciado de origen.

SEGUNDO.- La Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial adscrita a esta Entidad, deberá solicitar al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, el levantamiento la custodia del folio real y auxiliares del inmueble ubicado en Anatole France 336 colonia Polanco III sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, lo anterior de conformidad con el artículo 125 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

TERCERO.- Notifíquese personalmente al recurrente o a cualquiera de sus autorizados en el domicilio señalado para tal efecto (...) haciéndosele saber que en contra de la presente resolución procede el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, de conformidad con el contenido del artículo 128 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. (...)"

En razón de lo anterior y en estricto cumplimiento a la Resolución al RECURSO DE INCONFORMIDAD número 05/2022, dictada en fecha 06 de septiembre de 2022, por la Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, se emite la presente resolución administrativa en los términos indicados.-----

Por tal motivo para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento.-----



Expediente: PAOT-2017-3414-SOT-1377

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y separación de colindancias), como son: el Programa vigente en Polanco, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 4/30 150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m²) conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en Polanco. -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 5 niveles en etapa de acabados, desplantados en la totalidad del predio, sin restricciones en el frente del predio (ver imagen).-----



Imagen 1: se observa la construcción de 5 niveles

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 26 de abril de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-723-DEDPOT-428, de fecha 06 de junio de 2018, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2017-3414-SOT-1377

"(...)

- La zonificación que le aplica es H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda igual o mayor a 150.00 m2), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (PPDU) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.
- De la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150.00 m2).
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que pueden sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (PPDU) del Programa Delegacional de Desarrollo urbano vigente en Miguel Hidalgo.
- La aplicación la Norma de Ordenación Particular para el coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y la Norma de Ordenación Particular para el Número de Viviendas Permitidas y Superficie mínima de viviendas, en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.7, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.8 y, vivienda igual o mayor a 150 m2.
- Cuenta con una superficie de 375.18 m2, por lo que aplicando las Normas Particulares referidas en el punto anterior, se permite la construcción de 07 viviendas en 4 niveles de altura, una superficie máxima de construcción 1,050.50 m2 y área libre de 112.55 m2, de conformidad con lo establecido en el Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (PPDU) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.
- Adicionalmente el predio se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Particular de Alturas de Edificación, la cual establece que en las edificaciones con uso Habitacional (H), donde se permitan 4 niveles de altura máxima, el cuarto nivel deberá quedar remetido 4.00 metros y a la Norma de Ordenación Particular para restricciones a la construcción por diversas zonas, la cual refiere que las construcciones de obra nueva con zonificación Habitacional (H), que se deberá respetar una restricción mínima de 3.00 metros al frente.
- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Calle Anatole France número 336, Colonia Polanco III sección, Delegación Miguel Hidalgo con cuenta catastral 033_079_07, rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación (4 niveles máximos de altura), asimismo, se desplanta en la totalidad del predio por lo que no cumple con el área libre mínima del 30% y la restricción del frente de 3.00 metros que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (PPDU) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo (...).



Expediente: PAOT-2017-3414-SOT-1377

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 16 de noviembre de 2017, por una persona que se ostentó como representante legal del propietario del inmueble denunciado, presentó copia simple, entre otras, de lo siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 82127-151AXAN15, de fecha 25 de noviembre de 2015, el cual certifica la zonificación H 4/30 150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m2). -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3197/2015, de fecha 16 de diciembre de 2015, mediante el cual se dictamina favorable el proyecto de construcción de obra nueva para 4 departamentos en 4 niveles, con una altura de 14.40 metros sobre nivel de banqueteta y una superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 1,011.57 m2. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 5 niveles de altura.-----

Adicionalmente, la Dirección de Patrimonio Cultural de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio investigado cuenta con oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1751/2015, de fecha 23 de julio de 2015, mediante el cual se emitió dictamen técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial, para la demolición total de 301.39 m2, así como oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3197/2015, de fecha 16 de diciembre de 2015, mediante el cual se emitió dictamen técnico favorable para el proyecto de construcción de obra nueva para 4 departamentos en 4 niveles, con una altura de 14.40 metros sobre nivel de banqueteta y una superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 1,011.57 m2. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; sin respuesta. -----

Al respecto, la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que se rindieron informes de inejecución por no poder acceder al inmueble.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 5 niveles incumple la zonificación aplicable y no cuenta



Expediente: PAOT-2017-3414-SOT-1377

con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitidos 5 niveles. -----

Aunado a que cuenta con Dictamen Técnico estrictamente en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ciudad de México, que acredite la intervención en el inmueble para la construcción de **4 niveles**, por lo que el proyecto ejecutado de **5 niveles**. -----

Ahora bien, es atribución de las Alcaldías vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan, entre otras en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 05 de febrero de 2017, y vigente a partir del 17 de septiembre de 2018, así como con los artículos 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.-----

Por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, iniciar el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante, así como conservación patrimonial), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 5 niveles en etapa de acabados, desplantados en la totalidad del predio, sin restricciones en el frente del predio, con letrero con los datos de la obra y con la separación de colindancias de 31 cm. cubiertas por tapajuntas. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 16 de noviembre de 2017, por una persona que se ostentó como representante legal del propietario del inmueble denunciado, presentó copia simple, entre otras, de lo siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 82127-151AXAN15, de fecha 25 de noviembre de 2015, el cual certifica la zonificación H 4/30 150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m2), para la construcción de hasta 7 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,050.504 m2.-----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio FMH-B-046-2016, con vigencia del 10 de mayo de 2016 al 10 de mayo de 2019, para la construcción de 4 viviendas en 4 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,033.09 m2 y un área libre de 112.98 m2, equivalente al 30% de la superficie del terreno. -----



Expediente: PAOT-2017-3414-SOT-1377

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción obra nueva, para el predio objeto de denuncia. Al respecto, en fecha 25 de enero de 2018, se realizó consulta del expediente abierto con motivo de los trabajos de construcción en la Dirección Ejecutiva mencionada, constatado la existencia de: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 82127-151AXAN15, de fecha 25 de noviembre de 2015, el cual certifica la zonificación H 4/30 150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m2). -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio FMH-B-046-2016, con vigencia del 10 de mayo de 2016 al 10 de mayo de 2019, para la construcción de 4 viviendas en 4 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,033.09 m2 y un área libre de 112.98 m2, equivalente al 30% de la superficie del terreno. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3197/2015, de fecha 16 de diciembre de 2015, mediante el cual se dictamina favorable el proyecto de construcción de obra nueva para 4 departamentos en 4 niveles, con una altura de 14.40 metros sobre nivel de banqueta y una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,011.57 m2. -----

Al respecto mediante oficio PAOT-05-300/300-5235-2018, de fecha 14 de junio de 2018 esta Entidad, solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición I nivel adicional del nivel excedente; mediante oficio DMH/DGSJyG/DEJ/SVCI/VPM/479/2018, de fecha 17 de septiembre de 2018, informó que se ejecutó la visita de verificación con número de expediente 2082/2017/OB. -----

En conclusión, el inmueble edificado no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio FMH-B-046-2016, toda vez que se construyó 1 nivel de adicional a lo asentado en dicha documental e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; por lo que, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente 2082/2017/OB, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación establece al predio el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en Polanco. -----



Expediente: PAOT-2017-3414-SOT-1377

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Arq. Alfonso Carretero Madrid, con número de registro DRO-1461, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio FMH-B-046-2016, para la edificación de 4 viviendas en 4 niveles, sin que el proyecto ejecutado corresponda a lo registrado, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número DRO-1461, es sujeto a las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

Al respecto, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1461, y determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Anatole France, número 336, colonia Polanco III sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en Polanco, le corresponde la zonificación H 4/30 150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m2). Adicionalmente, le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 5 niveles -----

Cuenta con Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3197/2015, de fecha 16 de diciembre de 2015, para un proyecto de construcción de obra nueva para 4 departamentos en 4 niveles, con una altura de 14.40 metros sobre nivel de banqueta y una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,011.57 m2. -----



Expediente: PAOT-2017-3414-SOT-1377

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 5 niveles en etapa de acabados, desplantados en la totalidad del predio, sin restricciones en el frente del predio, con letrero con los datos de la obra y con la separación de colindancias de 31 cm. cubiertas por tapajuntas. -----
3. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante, así como conservación patrimonial), así como en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----
4. La construcción no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio FMH-B-046-2016, e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente 2082/2017/OB, valorar la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en Polanco. -----
6. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1461, y determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2017-3414-SOT-1377

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- En estricto cumplimiento a la Resolución de **RECURSO DE INCONFORMIDAD** número 05/2022 de fecha 06 de septiembre de 2022, se deja sin efectos el punto 7 del capítulo denominado "**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**", tal como se advierte en el Capítulo correspondiente de la presente resolución administrativa.-----

SEGUNDO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, al propietario del inmueble investigado (a través de su apoderado legal y/o autorizados para esos efectos), a las Direcciones Ejecutivas Jurídica y de Registros y Autorizaciones ambas de la Alcaldía Miguel Hidalgo, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado, la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EEP/CRLG